

Uchwała Nr XXXV/192 /2020

Rady Miasta Garwolina

z dnia 22 grudnia 2020 roku

**w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem
Miasta Garwolina na lata 2021 -2025**

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2020 r. poz. 611 z późn. zm.) - **Rada Miasta Garwolina uchwala, co następuje:**

§ 1.

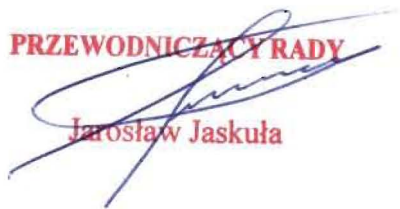
Przyjmuje się „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Garwolina na lata 2021-2025”, w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Garwolina.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Jarosław Jaskuła

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM
MIASTA GARWOLINA NA LATA 2021-2025**

1. Opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Garwolina jest realizacją obowiązku, który nałożyła ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611 z późn. zm.).
2. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Garwolin na lata 2021-2025 jest dokumentem strategicznym, określającym zasady oraz cele prowadzonej przez Miasto polityki mieszkaniowej.
3. Przyjmuje się następujące priorytety w gospodarowaniu lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Garwolin:
 - a) dążenie do optymalnego wykorzystania mieszkaniowego zasobu Miasta poprzez sukcesywne zmniejszanie liczby niezagospodarowanych lokali;
 - b) intensyfikacja dotychczas stosowanych oraz wprowadzenie nowych instrumentów służących skutecznemu egzekwowaniu należności z tytułu korzystania z mieszkań i minimalizowaniu zadłużenia;
 - c) sukcesywną poprawę stanu technicznego posiadanego zasobu mieszkaniowego w szczególności poprzez:
 - realizację koniecznych remontów i modernizacji;
 - likwidację barier architektonicznych w związku z remontami lokali wskazywanych na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych osób niepełnosprawnych;
 - zmianę sposobu ogrzewania opartego na paliwach stałych na inne systemy grzewcze w celu ograniczenia zanieczyszczeń powietrza i poprawy efektywności energetycznej;
 - optymalizację struktury własnościowej budynków z lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Garwolin w celu zmniejszenia kosztów utrzymania zasobu;
 - racjonalizację wynajmu lokali mieszkalnych w ramach rozwiązań służących dostosowaniu wielkości wynajmowanych lokali do potrzeb i możliwości najemców.

**Rozdział I
PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU
MIESZKANIOWEGO MIASTA GARWOLINA**

§ 1

1. Mieszkaniowy zasób Miasta Garwolina tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących w całości własność miasta oraz lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących współwłasność Miasta (wspólnoty mieszkaniowe), a także pojedyncze lokale mieszkalne w budynkach Zespołów Szkół Nr 2 i Nr 5 i budynek jednorodzinny przy ul. Sławińskiej 1. Stan zasobu mieszkaniowego Miasta Garwolin przedstawiony jest w tabelach nr 1 i nr 2.



Tabela nr 1**Wielkość zasobu mieszkaniowego Miasta Garwolina według stanu na dzień 31 sierpnia 2020 r.**

Forma własności	Ilość Budynków	Ilość mieszkań	Powierzchnia użytkowa m ²
Budynki mieszkalne stanowiące własność miasta	3	42	1.327,00
Budynki mieszkalne stanowiące własność wspólnot mieszkaniowych, w których Miasto jest współwłaścicielem.	27	70	2.802,07
Zespoły Szkół Nr 2 i Nr 5,	2	2	93,50
RAZEM	32	114	4.222,57

Tabela nr 2**Wykaz lokali stanowiących własność Miasta w budynkach wspólnot mieszkaniowych według stanu na dzień 31 sierpnia 2020 r.**

Lp.	Adres lokali	Liczba lokali mieszkalnych	Łączna powierzchnia użytkowa lokali	Procentowy udział w nieruchomości wspólnej
1.	Aleja Legionów 44 A	6	230,19	28,39
2.	Aleja Legionów 44 C	1	45,40	10,03
3.	Aleja Legionów 44 E	8*	328,28	32,40
4.	Aleja Legionów 44 I	6	190,37	49,91
5.	Aleja Legionów 44 J	1	42,15	15,31
6.	Aleja Legionów 44 K	2	72,57	7,53
7.	Aleja Legionów 44 L	1	32,61	3,49
8.	Aleja Legionów 44 Ł	1	37,78	4,01
9.	Aleja Legionów 44 M	2	69,40	7,19
10.	Aleja Żwirki i Wigury 1	2	86,83	15,95
11.	Aleja Żwirki i Wigury 2	5	187,10	10,38
12.	Aleja Żwirki i Wigury 3	4	153,49	28,07
13.	Aleja Żwirki i Wigury 4	3	113,20	6,28
14.	Aleja Żwirki i Wigury 6	1	36,80	1,93
15.	Aleja Żwirki i Wigury 8	1	30,74	4,04
16.	Długa 12	2	75,65	4,81
17.	Jagodzińska 12	7	354,72	8,71
18.	Kościuszki 25	1	36,80	1,48
19.	Kościuszki 38	1	43,16	7,93
20.	Kościuszki 55	2	64,40	2,04
21.	Kościuszki 57	4	166,20	5,27
22.	Nadwodna 14	1	38,00	3,02
23.	Polska 11	1	42,72	6,40
24.	Przechodnia 3	3	121,60	6,39
25.	Senatorska 5	1	36,90	1,93
26.	Senatorska 38	2	87,34	16,05
27.	Senatorska 40	2	77,67	14,31
	RAZEM	71	2.802,07	

*dwa lokale połączono w jedno mieszkanie dla rodziny wieloosobowej

2. Z mieszkaniowego zasobu Miasta Garwolin wydzielono 57 lokali do wynajęcia w ramach najmu socjalnego o łącznej powierzchni użytkowej 1.663,51 m², z tego :
- 20 lokali - ul. Żeromskiego 2
 - 23 lokale - ul. Stacyjna 39
 - 2 lokale - Aleja Legionów 44 A
 - 5 lokali - Aleja Legionów 44 E
 - 3 lokale - Aleja Legionów 44 I
 - 1 lokal - Aleja Legionów 44 L
 - 2 lokale - Aleja Legionów 44 M
 - 1 lokal - ul. Długa 12

§ 2

1. Dla zapewnienia wystarczającej liczby lokali w ramach najmu socjalnego i najmu pomieszczeń tymczasowych przewiduje się przekształcanie na ten cel odzyskiwanych lokali mieszkalnych o obniżonej wartości użytkowej, w szczególności o obniżonym standardzie wyposażenia technicznego. Wyposażenie zasobu mieszkalnego Miasta Garwolina przedstawia tabela nr 3.
2. Miasto Garwolin będzie dążyć do posiadania zasobu mieszkaniowego, którego wielkość zabezpieczy odpowiednią ilość lokali na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach, szczególnie na najem socjalny, pomieszczeń tymczasowych i lokali zamiennych. Przewiduje się możliwość pozyskania lokali poprzez ich zakup lub przejęcie nieruchomości lokalowych od osób prawnych lub fizycznych.
3. W przypadku klęski żywiołowej np. powodzi, pożaru, katastrofy budowlanej lub innych nieprzewidzianych zjawisk, Miasto Garwolin osobom dotkniętym tragedią zapewni lokale zamienne. Jeżeli w danej chwili Miasto nie będzie dysponowało wolnymi lokalami mieszkalnymi, wówczas może dla tych osób wynajmować lokale od innych właścicieli i je podnajmować.

Tabela nr 3

Wyposażenie mieszkaniowego zasobu według stanu na dzień 31 sierpnia 2020 r.

Lp	Wyposażenie lokali w podstawowe instalacje i urządzenia	Liczba lokali ogółem	Liczba lokali w budynkach stanowiących własność miasta	Liczba lokali w budynkach stanowiących współwłasność Miasta	Liczba lokali w placówkach oświatowych
1.	Ogrzewanie centralne	54	24	28	2
2.	Ogrzewanie elektryczne	0	0	0	0
3.	Ogrzewanie piecowe	62	20	42	0
4.	Ciepła woda dostarczana centralnie	30	23	7	0
5.	Instalacja gazowa	88	24	62	2
6.	Instalacja wodno-kanalizacyjna	117	44	71	2
7.	Łazienka lub wc.	154	25	151	2
	Łączna ilość lokali	117	44	71	2

§ 3

1. Wiek budynków stanowiących w 100% własność Miasta Garwolina przekracza 40 lat. Budynek przy ul. Stacyjnej 39 został przebudowany i przeznaczony na cele mieszkaniowe w 2015 r.
2. Przewiduje się, że zasób mieszkaniowy Miasta Garwolina będzie utrzymywany w okresie obowiązywania programu zgodnie z przepisami dotyczącymi warunków technicznych jakim mają odpowiadać budynki.

Rozdział II **ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI**

§ 4

1. Z uwagi na regulacje ustawowe Miasto podejmuje działania zmierzające do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych jak największej części wspólnoty samorządowej. Do działań tych należą przede wszystkim:
 - 1) zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych osiągających niskie dochody w przypadku osób ubiegających się o najem socjalny lokalu;
 - 2) zapewnienie lokali zamiennych;
 - 3) realizację wyroków sądowych, w których Sąd orzekł o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.
2. Wypełniając zawartą w ustawie z dnia 21 marca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego dyspozycję tworzenia zasobu pomieszczeń tymczasowych, Miasto Garwolin w przypadku braku własnych możliwości lokalowych, będzie dążyło do współpracy z podmiotami prywatnymi w zakresie najmu pomieszczeń, celem przeznaczenia ich na realizację wyroków eksmisyjnych przyznających uprawnienie do pomieszczenia tymczasowego.
3. Ustalanie potrzeb mieszkaniowych w Mieście Garwolin opiera się na „Wykazie osób uprawnionych do wynajęcia lokalu z zasobu mieszkaniowego Miasta Garwolina” opracowywanym corocznie zgodnie z uchwałą Rady Miasta Garwolina w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Miasta Garwolina.
4. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego uzależniony jest od wieku budynków, przeprowadzonych w przeszłości remontów oraz od stanu jego utrzymania.
5. Planuje się wykonanie niezbędnych prac remontowych w lokalach wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Miasta Garwolina wynikających z podstawowych i okresowych przeglądów stanu technicznego budynków, na podstawie których planowane będą rzeczowe zakresy robót oraz remontów bieżących.
6. Zakres planowanych remontów i modernizacji w budynkach stanowiących w całości własność Miasta, z podziałem na poszczególne lata i planowaną wysokością środków przeznaczonych na ich realizację, określa tabela nr 5. Zakres rzeczowy robót, w poszczególnych latach będzie wynikał ze środków finansowych zaplanowanych w uchwalonym na dany rok kalendarzowy budżecie Miasta Garwolin.
7. Nie przewiduje się prowadzenia remontów budynków wymagających dostarczenia dla lokatorów lokali zamiennych na czas remontu.



8. Potrzeby remontowe w budynkach wspólnot mieszkaniowych ustalane są przez właścicieli lokali w drodze uchwał. Miasto Garwolin przekazuje zaliczki na fundusz remontowy za lokale będące jego własnością zgodnie z podjętymi uchwałami wspólnot.

Rozdział III

PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W KOLEJNYCH LATACH

§ 5

1. Sprzedaż lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Garwolin odbywa się na podstawie stosownej uchwały Rady Miasta Garwolin regulującej zasady zbywania tych lokali - Uchwała Nr IV/24/2019 Rady Miasta Garwolina z dnia 29 stycznia 2019 roku w sprawie zasad sprzedaży na rzecz najemców lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Garwolina (Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2019 r. poz. 1790 z późn. zm.).
2. Rada Miasta Garwolin przeznaczyła do sprzedaży lokale mieszkalne z wyłączeniem lokali w budynkach stanowiących w całości własność miasta tj. przy ul. Żeromskiego 2, ul. Stacyjnej 39 i ul. Sławińskiej, lokali mieszkalnych usytuowanych w placówkach oświatowych, a także jednego lokalu dostosowanego dla osoby niepełnosprawnej usytuowanego w budynku nr 8 przy Alei Żwirki i Wigury.
3. Lokale będą zbywane aktualnym najemcom na zasadach preferencyjnych, zachęcających do całkowitego wykupu mieszkań w poszczególnych budynkach, zwłaszcza w budynkach w których udział Miasta jest znikomy.
4. Biorąc pod uwagę wyniki sprzedaży mieszkań w minionym okresie przewiduje się, że do 2025r. sprzedaż mieszkań utrzymywać się będzie na poziomie około 2-3 mieszkań rocznie.

Rozdział IV

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

§ 6

1. Czynsz za lokale mieszkalne będzie ustalany na poziomie umożliwiającym pokrycie rzeczywistych kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego Miasta, a w szczególności kosztów administrowania, konserwacji i bieżących remontów.
2. Zasady polityki czynszowej powinny prowadzić do takiego kształtowania stawek czynszowych, aby pozwoliły zapewnić samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej tak, by Miasto nie dopłacało do utrzymania zasobu mieszkaniowego.
3. Stawki czynszu najmu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy Miasta Garwolina ustala w drodze zarządzenia Burmistrz Miasta uwzględniając zasady zawarte w niniejszym rozdziale.

Tabela nr 4

Średni koszt (w zł) utrzymania 1 m² powierzchni mieszkalnej w 2020 r (z miesięcy I - X) – bez lokali w placówkach oświatowych

Rodzaj lokali	Ilość m ²	Koszty ogółem*	Koszt na 1 m ² /10 m-cy	Koszt na 1 m ² /m-c
100% własności Miasta	1327	138.082,15	104,06	10,41
lokale we wspólnotach	2802,07	222.365,02	79,36	7,94
	4129,07	360.447,17		

*Koszty ogółem stanowią zaliczkę przekazywaną zarządcom na utrzymanie lokali składającą się z opłaty eksploatacyjnej, opłaty za centralne ogrzewanie, wodę, kanalizację i śmieci oraz opłaty dodatkowe (odśnieżanie i sprzątanie), a także zaliczki na Fundusz remontowy.



4. Ustala się następujące czynniki obniżające stawki czynszu uwzględniające wartość użytkową lokali:
- | | |
|--|--------|
| - lokal bez ciepłej wody | - 5 % |
| - lokal bez centralnego ogrzewania | - 10 % |
| - lokal bez gazu | - 10 % |
| - lokal bez łazienki i w.c. | - 10 % |
| - lokal bez łazienki a z w.c. | - 5 % |
| - lokal w budynku przeznaczonym do remontu kapitalnego ze względu na zły stan techniczny | - 10 % |
5. Zmiana stawek czynszu może być wprowadzona nie częściej niż jeden raz w roku, w oparciu o analizę ponoszonych kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych oraz przewidywany wskaźnik cen towarów i usług publikowany w komunikacie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.
6. W stosunku do najemców o niskich dochodach mogą być stosowane obniżki czynszu naliczonego dla danego lokalu zgodnie z zasadami wskazanymi w ust. 4.
7. Stawka czynszu po zastosowaniu obniżki nie może być niższa niż stawka czynszu dla najmu socjalnego lokalu.
8. Wysokość obniżek czynszu, związana z wysokością dochodu, w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego określona jest w Uchwale Rady Miasta w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Miasta Garwolina.
9. Zmiany danych zawartych we wniosku lub deklaracji o wysokości dochodów, a także opłat niezależnych, które nastąpiły w okresie 12 miesięcy od dnia przyznania obniżki, nie mają wpływu na wysokość przyznanej najemcy obniżki czynszu.
10. Obniżki nie udziela się najemcy, który zalega z zapłatą należności za zajmowany lokal mieszkalny (czynsz oraz opłaty niezależnie od właściciela) za okres co najmniej 3 miesięcy chyba, że zostanie z nim zawarte porozumienie określające spłatę zaległości. Zasady zawierania porozumień reguluje Uchwała Nr LXI/288/2014 Rady Miasta Garwolina z dnia 26 maja 2014r. w sprawie określenia szczegółowych zasad, sposobu i trybu umarzania, odraczania terminu spłaty lub rozkładania na raty należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny przypadających Miastu Garwolin, jak również jednostkom podległym, oraz wskazania organu i osób do tego upoważnionych.

Rozdział V

SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU MIASTA GARWOLIN ORAZ PRZEWIDYWANE ZMIANY W ZAKRESIE ZARZĄDZANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM W KOLEJNYCH LATACH

§ 7

1. Wielolokalowymi budynkami mieszkalnymi stanowiącymi w całości własność Miasta zarządzać będzie w okresie obowiązywania programu Zarządca wyłoniony w drodze zapytania ofertowego. Działalność Zarządcy będzie na bieżąco monitorowana, a ocenie podlegać będą wszystkie zadania stawiane przed nim, a przede wszystkim sposób ich realizacji.
- Budynkami mieszkalnymi wielolokalowymi, stanowiącymi własność Miasta Garwolina, mieszczącymi się przy ul. Żeromskiego 2 i ul. Stacyjnej 39 w okresie od 01.01.2018 r. do 31.12.2022 r. zarządza na podstawie umowy zawartej w dniu 21.12.2017 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa w Garwolinie z siedzibą w Garwolinie przy ul. Kościelnej 6.

2. W budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Miasto posiada swoje udziały zarządcy nieruchomości wybierani są przez wspólnoty mieszkaniowe. Miasto Garwolin posiada aktualnie mniej niż 50% udziałów w 27 wspólnotach.
3. Zmiany w zarządzaniu mieszkaniowym zasobem Miasta w latach 2021-2025 będą wprowadzane w miarę potrzeb.

Rozdział VI

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH

§ 8

1. Podstawę dochodów na sfinansowanie gospodarki mieszkaniowej stanowić będą:
 - 1) wpływy z czynszów za wynajem lokali mieszkalnych oraz odszkodowań uiszczanych przez osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego,
 - 2) dochody własne z budżetu Miasta.
2. Należy dążyć do samofinansowania gospodarki mieszkaniowej w zakresie bieżącego utrzymania zasobu mieszkaniowego Miasta. Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego, w tym koszty bieżącej eksploatacji, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, koszty remontów powinny być pokrywane z opłat czynszowych za lokale mieszkalne.
3. Zakup lub przejęcie nieruchomości lokalowych od osób prawnych lub fizycznych będzie finansowane z dochodów budżetu Miasta i źródeł zewnętrznych wspierających sferę mieszkalnictwa np. dotacje pochodzące z budżetu Państwa w szczególności w ramach programu Mieszkanie Plus, programu Społecznego Budownictwa Czynszowego lub inne środki pomocowe.

Rozdział VII

WYSOKOŚĆ WYDATKÓW NA BUDYNKI I LOKALE WCHODZĄCE W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU MIASTA GARWOLIN

§ 9

1. Wysokość wydatków w poszczególnych latach objętych programem będzie uzależniona od wzrostu kosztów eksploatacji, kosztów remontów, modernizacji lokali i budynków, a także kosztów inwestycyjnych. Plan wydatków na remonty i modernizacje budynków mieszkalnych stanowiących własność Miasta Garwolin na lata 2021-2025 przedstawia tabela nr 5.
2. W pierwszej kolejności będą zabezpieczone wydatki związane z eksploatacją budynków i remontami. Natomiast wydatki modernizacyjne i inwestycyjne będą realizowane w wysokości zaplanowanej w budżecie uchwalanym na kolejne lata trwania programu.
3. W trakcie trwania programu tj. w latach 2021 – 2025 Miasto Garwolin planuje zwiększenie zasobu mieszkaniowego poprzez zakup bądź przejęcie od osób prawnych lub fizycznych nieruchomości lokalowych, zakup z licytacji komorniczych, budowę lub rozbudowę budynków mieszkalnych, które będą realizowane na podstawie uchwalanych corocznie budżetów.



Tabela nr 5

Plan wydatków na remonty i modernizacje budynków mieszkalnych stanowiących własność Miasta Garwolin na lata 2021-2025

Lp.	Adres budynku	Wyszczególnienie robót	Przewidywany termin realizacji	Przewidywana wartość robót (w tys. zł)
1.	Żeromskiego 2	Remont dachu	2021	14
		Wymiana barierki schodowej zewnętrznej	2021	2
		Remont kominów	2021	3
		Modernizacja odwodnienia budynku z opaską odwadniającą	2022	22
		Termomodernizacja budynku – elewacja od strony północnej i zachodniej	2023	40
		Wymiana daszku drzwi zewnętrznych od strony północnej	2023	2
		Mycie i malowanie elewacji budynku od strony wschodniej i południowej	2023	16
		Remont pomieszczeń wspólnego użytku	2024	15
		Wymiana stolarki drzwiowej	2025	15
2.	Sławińska 1	Wymiana pieca c. o.	2021	9
3.	Stacyjna 39	Remont dachu	2022	25
		Miejscowa naprawa płyt ażurowych na parkingu	2024	2
		Malowanie pomieszczeń wspólnych – klatki schodowe i piwnice	2025	20

4. Pozostałe wydatki związane z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu Miasta Garwolina:

- 1) wydatki na poczet utrzymania nieruchomości wspólnych, w których Miasto posiada udziały, wynikające z uchwalonych zaliczek tj. udział gminy w wydatkach związanych z bieżącą eksploatacją nieruchomości wspólnych, w tym udział w kosztach utrzymania porządku i czystości, wydatki związane z partycypacją w kosztach remontów nieruchomości wspólnych (zaliczka remontowa na rzecz wspólnot mieszkaniowych).
- 2) przewiduje się ponadto wydatki na opracowanie i aktualizację dokumentacji technicznej budynków dla wspólnot mieszkaniowych do czego zobowiązuje gminę jako dotychczasowego właściciela ustawa o własności lokali.

Planowana wysokość wydatków związanych z bieżącą eksploatacją zasobu mieszkaniowego Miasta Garwolin w latach 2021-2025 przedstawiona jest w tabeli nr 6.

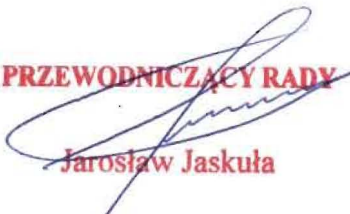
Tabela Nr 6**Wydatki związane z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu Miasta Garwolin w latach 2021-2025**

	2021 (tys. zł)	2022 (tys. zł)	2023 (tys. zł)	2024 (tys. zł)	2025 (tys. zł)
1. Koszty eksploatacji w tym:	102,1	109,2	116,3	123,4	130,6
budynki własne	40,4	41,1	41,9	42,6	43,4
budynki wspólnot	61,7	68,1	74,4	80,8	87,2
2. Koszty remontów i modernizacji w tym:	74,7	97,1	111,4	73,8	95,2
budynki własne	28	47	58	17	35
budynki wspólnot	46,7	50,1	53,4	56,8	60,2
3. Koszty zarządu	11,4	12,2	12,9	13,7	14,4
Łącznie:	188,2	218,5	240,6	210,9	240,2

Rozdział VIII**INNE DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ I RACJONALIZACJĘ
GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA GARWOLINA****§ 10**

W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym Miasta Garwolin w okresie objętym programem, podejmowane będą następujące działania:

- 1) inicjowanie i ułatwienie zamian lokali z urzędu i zamian wzajemnych jako sposobu do dostosowania standardu lokalu do potrzeb lokatorów;
- 2) kontynuowanie preferencyjnej zasady sprzedaży indywidualnej lokali na rzecz ich dotychczasowych najemców w celu zmniejszenia liczby lokali we wspólnotach mieszkaniowych z niskim udziałem Miasta Garwolina;
- 3) podejmowanie działań w celu uzyskania wsparcia finansowego na tworzenie lokali mieszkalnych;
- 4) prowadzenie działań zmierzających do zmniejszenia liczby dłużników poprzez windykację, umorzenia oraz przekwaterowywanie dłużników do lokali o niższych kosztach utrzymania.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Jarosław Jaskuła